

COMUNE DI BARI

PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA L. FERRANNINI - BARI

(Intervento ex art. 4 L.R. 14/09 e ss. mm. ii.)

PROGETTO DI COMPLETAMENTO RELATIVO AGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL FG. 59, P.LLA 1950 (BLOCCO 1) - P.LLA 1951 (BLOCCO 4) - P.LLA 1952 (BLOCCO 5)

PROPRIETARIO BLOCCO 1-VILLA 1 E BLOCCHI 4 E 5:

PROPRIETARIO BLOCCO 1-VILLA 2 (fg. 59 p.la 1950, sub.3):

PROGETTISTI:

PROGETTISTI:

Arch. ANGELA AMATO

C.so Margherita di Savoia, 58 - 70056 - Molfetta (BA)

tel. 0803215212 - P.I. 07325670722 - studio.and@live.it

Ing. GAETANO DI MOLA

via Modigliani 16 - 70056 - Molfetta (BA)

tel. 0803215813 - P.I. 06620820727 - gaetanodimola@libero.it

Geom. GAETANO PANUNZIO

C.so Margherita di Savoia, 58 - 70056 - Molfetta (BA)

tel. 0803215212 - P.I. 07336850727 - studio.and@live.it

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

DATA PROGETTO: FEBBRAIO 2023

**PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE
IN VIA L. FERRANNINI (ANGOLO VIA ALCIDE DE GASPERI) – BARI
N.C.E.U. fg.59 p.lle 27-121-203**

Ex art. 4 comma 1, L.R. n° 14 del 30/07/2009 e s.m.i.

Intervento Straordinario di demolizione e ricostruzione

PROGETTO DI COMPLETAMENTO

RELATIVO AGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL FG. 59,
P.LLA 1950 (BLOCCO 1) - P.LLA 1951(BLOCCO 4) - P.LLA 1952 (BLOCCO 5)

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con Permesso di Costruire PDC-27-2016, Prot. 196179 del 08.08.2017, rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in data 08.08.2017, il Comune di Bari approvava il Progetto di Demolizione e Ricostruzione finalizzato alla Realizzazione di un complesso residenziale in via L. Ferrannini, angolo via Alcide de Gasperi, (N.C.E.U. fg.59 p.lle 27-121-203).

Il progetto assentito perseguendo le finalità programmatiche della L.R. 14/09 e ss.mm.ii cd (piano Casa) prevedeva la demolizione delle preesistenti volumetrie e la realizzazione di 5 nuovi corpi di fabbrica in cui sarebbero state allocate 10 ville dislocate su due livelli della superficie complessiva di circa 270 mq ognuna.

A fronte della limitata risposta del mercato immobiliare, il Committente, dopo anni di stallo, stante anche la crisi economica legata all'emergenza sanitaria, con grande difficoltà ha ripreso i lavori al fine di concludere l'intervento avviato.

A tal fine, nel 2021, con SCIA n. DMLGTN81D07A662W-060631-1812753 il Committente ha proposto un progetto di variante finalizzato all'adeguamento dei blocchi 2 e 3 alle esigenze dei promissari acquirenti.

Nella prima metà dell'anno 2022 sono stati compiutamente ultimati i lavori relativi al blocco 2 e 3 mentre per i blocchi 1,4 e 5 sono state completate le opere al rustico come dimostrabile dalla documentazione relativa all'accatastamento in corso di costruzione redatto in data 25.03.2022.

Nel frattempo, In data 29.06.2022 il titolo edilizio originario, ossia il PDC n.27-2016, al lordo delle proroghe concesse per l'emergenza sanitaria COVID 19, ha esaurito la sua efficacia temporale e per tale ragione il cantiere è stato sospeso in attesa di definire le modalità di prosecuzione dei lavori.

In data 26 ottobre 2022, con atto Notaio Santacroce di Bari, repertorio n°6093, Raccolta n°4949, l'immobile identificato al Fg 59 p.la 1950 sub 3 corrispondente con il lotto identificato in progetto come "VILLA 2", rientrante tra quelli per i quali sono previsti i lavori di completamento di cui alla presente pratica, è stato trasferito AL RUSTICO dalla società
precisamente:

Negli ultimi mesi, acquisite le esigenze dei promissari acquirenti delle ville relative ai corpi ancora da ultimare, è stato elaborato il presente progetto di completamento meglio descritto in seguito.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO

Nello specifico il presente progetto si riferisce ai blocchi 1,4 e 5 partendo da sinistra nelle tavole allegate, per i quali, rispetto alla configurazione "tipo" prospettata nell'originario progetto si prevede rispettivamente quanto segue.

Per tale blocco, a riscontro delle richieste dei promissari acquirenti, ferma restando la divisione in due unità immobiliari originariamente prevista, si prevede:

- modifica delle tramezzature interne alle unità;
- variazione delle posizioni di alcune finestre e delle porte di ingresso;
- lungo il lato longitudinale del fabbricato individuato nella planimetria generale come VILLA 01, è stata allargata l'intercapedine nel livello interrato fino ad una larghezza di m 1,20 e solo per la lunghezza di m 4,80, al fine di consentire una migliore areazione dei locali. Sul livello terra l'intercapedine è coperta da grigliato calpestabile;
- sul versante nord ovest della VILLA 01 e sul versante sud della VILLA 2 sono state ricavate due piscine di limitata estensione e profondità come meglio desumibile dai grafici allegati;
- Sul versante nord della VILLA 1 è stata prevista l'estensione del piano interrato per ricavare una autorimessa accessibile da una rampa carrabile allocata sul versante est.
- Per la VILLA 2 è stata assolta l'esigenza di superamento delle barriere architettoniche attraverso l'inserimento di un ascensore a collegamento dei diversi livelli ricavato al di fuori dell'originaria impronta planimetrica del blocco.

Blocco 4

Le due originarie unità immobiliari, aventi in comune la muratura longitudinale centrale, sono state divise in maniera da ottenere in tutto quattro unità abitative indipendenti. Di queste, due hanno l'affaccio su via Ferrannini, le altre due si affacciano sui giardini interni del lotto. A tale scopo si prevede:

- modifica dei vani scala interni originari a collegamento dei tre livelli (piano interrato, piano terra e lastrico solare);
- modifica delle posizioni di alcune finestre e le relative porte di ingresso ai quattro appartamenti;
- modifica della distribuzione interna, e quindi di tutte le tramezzature;

ASTE GIUDIZIARIE® - modifica degli accessi alle ville da via Ferrannini, sia i carrabili che i pedonali come desumibile nell'elaborato grafico della planimetria generale (Tavola 04.VAR).

- In ultimo, per due unità del corpo di che trattasi è stata assolta l'esigenza di superamento delle barriere architettoniche attraverso l'inserimento di un ascensore a collegamento dei diversi livelli ricavato al di fuori dell'originaria impronta planimetrica del blocco.

Blocco 5

ASTE GIUDIZIARIE® Le due originarie unità immobiliari, aventi in comune la muratura longitudinale centrale, sono state divise in maniera da ottenere in tutto tre unità abitative indipendenti. Di queste, una ricalca quella originariamente prevista e identificata come VILLA 10 mentre le altre due rinvergono dalla divisione a metà della originaria VILLA 9.

A tale scopo si prevede:

- modifica dei vani scala interni originari a collegamento dei tre livelli (piano interrato, piano terra e lastrico solare);
- modifica delle posizioni di alcune finestre e le relative porte di ingresso ai quattro appartamenti;
- modifica della distribuzione interna, e quindi di tutte le tramezzature;
- modifica degli accessi alle ville da via Ferrannini, sia i carrabili che i pedonali come desumibile nell'elaborato grafico della planimetria generale (Tavola 04.VAR).
- lungo il lato longitudinale del fabbricato individuato nella planimetria generale come VILLA 10, è stata allargata l'intercapedine nel livello interrato fino ad una larghezza di m 1,20 e solo per la lunghezza di m 6,40, al fine di consentire una migliore areazione dei locali. Sul livello terra l'intercapedine è coperta da grigliato.
- In ultimo, per due unità del corpo di che trattasi è stata assolta l'esigenza di superamento delle barriere architettoniche attraverso l'inserimento di un ascensore a collegamento dei diversi livelli ricavato al di fuori dell'originaria

Le variazioni appena descritte non comportano notevoli modifiche nell'assetto architettonico esterno del complesso residenziale. Si conserva il ritmo opportunamente cadenzato e perpendicolare su via Ferrannini delle murature longitudinali svettanti rispetto al volume delle ville che racchiudono i volumi stessi e si prestano anche a contenere sia i pergolati che i parapetti in legno.

Ad articolare il passo dei setti che scandiscono le diverse ville contribuirà anche l'alternanza dei colori dell'intonaco, dal chiaro riferimento ai colori del paesaggio dell'entroterra, già utilizzato sui blocchi già terminati.

La recinzione di tutto il complesso, oltre alle divisioni tra i singoli lotti, sarà realizzata, conformemente ai blocchi già ultimati, con murature continue, interrotte dagli spazi rientranti delle aree di accesso pedonale e carrabile alle singole ville.

ASPETTI NORMATIVI

Dal punto di vista urbanistico le variazioni previste dal presente progetto non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia.

Le variazioni volumetriche previste sono infatti limitate all'inserimento dei vani ascensore per i quali l'esigenza di integrare le nuove strutture necessarie al sostegno di tali apparecchi con le strutture esistenti, determina la formazione di un incremento della superficie utile precedentemente assentita di circa 1 mq, per ogni unità, che rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380.

Per tale ragione il presente intervento di completamento è subordinato alla presentazione di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Con riferimento alle norme e ai regolamenti Comunali, si precisa che le opere non ancora realizzate in forza del PDC 27/16 (rilasciato in vigore vecchio regolamento edilizio) e oggetto della presente variante, risultano conformi anche al nuovo RET

adottato con delibera di CC 407 del 20 agosto 2020.

Ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo richiesto, in considerazione delle modifiche strutturali previste è necessario depositare, ai sensi dell'art. 93 e 65 del DPR 380 la variante del progetto strutturale.

E' inoltre necessario depositare, nel rispetto delle norme in materia impiantistica e di contenimento dei consumi energetici, i relativi progetti di variante.

REQUISITI IGIENICO SANITARI E RAPPORTI AEROILLUMINANTI

La variante proposta, consistente essenzialmente nella ridefinizione degli spazi a disposizione e nell'introduzione di elementi atti a migliorare la fruibilità degli spazi, risulta conforme alle norme in materia igienico-sanitaria.

Pienamente rispettati risultano i rapporti di aero illuminazione per ogni singolo ambiente in cui è prevista la permanenza di persone.

Ai fini di una rapida consultazione, si riportano, nel seguito tre tabelle relative ai blocchi oggetto della presente in cui sono riassunte le risultanze delle verifiche eseguite.

UNITA' IMMOBILIARE 01									
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0,125
CUCINA	ml 2,27	ml 3,69	mq 8,38	mq 8,38	ml 0,64 ml 1,55	ml 2,35 ml 2,35	mq 1,50 mq 3,64	mq 5,15	0,614
PRANZO	ml 5,78 ml 1,15 ml 4,71	ml 3,69 ml 0,58 ml 5,68	mq 21,33 mq 0,67 mq 26,75	mq 48,75	ml 0,64 ml 3,33	ml 2,35 ml 2,35	mq 1,50 mq 7,83	mq 9,33	0,191
DISIMPEGNO	ml 1,20	ml 3,82	mq 4,58	mq 4,58	/	/	/	/	/
BAGNO 1	ml 3,42	ml 1,40	mq 4,79	mq 4,79	ml 0,64	ml 2,35	mq 1,50	mq 1,50	0,314
BAGNO 2	ml 1,59 ml 0,36	ml 3,18 ml 1,41	mq 5,06 mq 0,51	mq 5,56	ml 0,64	ml 2,35	mq 1,50	mq 1,50	0,270
LETTO 1	ml 3,03 ml 0,39	ml 5,02 ml 1,72	mq 15,21 mq 0,67	mq 15,88	ml 1,05	ml 2,35	mq 2,47	mq 2,47	0,155
LETTO 2	ml 3,19	ml 3,79	mq 12,09	mq 12,09	ml 1,05	ml 2,35	mq 2,47	mq 2,47	0,204
RIPOSTIGLIO	ml 3,19	ml 1,68	mq 5,36	mq 5,36	/	/	/	/	/

UNITA' IMMOBILIARE 02									
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0.125
CUCINA	ml 2,12	ml 3,69	mq 7,82	mq 7,82	ml 2,66	ml 2,35	mq 6,25	mq 6,25	0,799
PRANZO	ml 5,78	ml 3,83	mq 22,14	mq 22,14	ml 2,18	ml 2,35	mq 5,12	mq 5,12	0,231
SOGGIORNO LETTO	ml 4,83	ml 5,51	mq 26,61	mq 63,85	ml 1,97	ml 2,35	mq 4,63	mq 9,26	0,145
	ml 5,78	ml 5,05	mq 29,19				mq 4,63		
	ml 5,40	ml 1,49	mq 8,05						
BAGNO	ml 2,15	ml 3,05	mq 6,56	mq 6,56	ml 0,67	ml 1,35	mq 0,90	mq 0,90	0,138
DISIMPEGNO	ml 2,27	ml 1,15	mq 2,61	mq 2,61	/	/	/	/	/
RIPOSTIGLIO	ml 2,53	ml 1,37	mq 3,47	mq 4,90	ml 0,85	ml 2,35	mq 2,00	mq 2,00	0,407
	ml 1,97	ml 0,73	mq 1,44						

UNITA' IMMOBILIARE 07 P									
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0.125
CUCINA	ml 2,27	ml 3,69	mq 8,38	mq 8,38	ml 0,86	ml 1,35	mq 1,16	mq 4,05	0,484
SOGGIORNO - LETTO	ml 4,17	ml 2,62	mq 10,93	mq 32,08	ml 1,11	ml 2,35	mq 2,61		
	ml 3,92	ml 1,78	mq 6,98				mq 7,47	mq 10,08	0,314
	ml 3,72	ml 3,81	mq 14,17						
BAGNO	ml 1,54	ml 2,50	mq 3,85	mq 3,85	ml 0,49	ml 1,35	mq 0,66	mq 0,66	0,172
DISIMPEGNO	ml 1,86	ml 0,93	mq 1,73	mq 1,73	/	/	/	/	/

UNITA' IMMOBILIARE 07 A									
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0.125
CUCINA	ml 2,95	ml 4,75	mq 14,01	mq 14,01	ml 1,30	ml 1,35	mq 1,76	mq 1,76	0,125
SOGGIORNO - LETTO	ml 5,10	ml 6,28	mq 32,03	mq 34,52	ml 1,78	ml 1,35	mq 2,40	mq 6,59	0,191
	ml 1,92	ml 0,86	mq 1,65		ml 1,78	ml 1,35	mq 2,40		
	ml 3,24	ml 0,26	mq 0,84		ml 0,76	ml 2,35	mq 1,79		
BAGNO	ml 2,77	ml 1,54	mq 4,27	mq 4,27	/	/	/	/	/
DISIMPEGNO	ml 0,91	ml 1,92	mq 1,75	mq 1,75	/	/	/	/	/

UNITA' IMMOBILIARE 08 P										
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI	
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0,125	
CUCINA	ml 1,97 ml 2,27	ml 0,50 ml 3,69	mq 0,99 mq 8,38	mq 9,36	ml 1,59 ml 1,20	ml 0,60 ml 2,35	mq 0,95 mq 2,82	mq 3,77	0,403	
SOGGIORNO - LETTO	ml 1,98 ml 3,80 ml 1,41 ml 0,30	ml 3,55 ml 6,48 ml 1,73 ml 1,44	mq 7,03 mq 24,62 mq 2,44 mq 0,43	mq 34,52	ml 1,67 ml 2,90	ml 2,35 ml 2,35	mq 3,92 mq 6,82	mq 10,74	0,311	
BAGNO	ml 1,08	ml 1,61	mq 1,74	mq 1,74	/	/	/	/	/	
DISIMPEGNO	ml 0,99	ml 1,61	mq 1,59	mq 1,59	/	/	/	/	/	

UNITA' IMMOBILIARE 08 A										
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI	
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0,125	
CUCINA	ml 1,86	ml 4,87	mq 9,06	mq 9,06	ml 1,11	ml 2,35	mq 2,61	mq 2,61	0,288	
SOGGIORNO - LETTO	ml 6,19 ml 5,10	ml 5,01 ml 1,53	mq 31,01 mq 7,80	mq 38,81	ml 0,76 ml 1,54 ml 1,11	ml 2,35 ml 1,35 ml 1,35	mq 1,79 mq 2,08 mq 1,50	mq 5,36	0,138	
BAGNO	ml 1,83	ml 1,54	mq 2,82	mq 2,82	ml 0,40	ml 1,35	mq 0,54	mq 0,54	0,192	
DISIMPEGNO	ml 1,85	ml 1,54	mq 2,85	mq 2,85	/	/	/	/	/	

UNITA' IMMOBILIARE 10										
	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI	
DESTINAZIONE VANO	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0,125	
CUCINA - SOGGIORNO	ml 5,10 ml 1,07 ml 4,71 ml 2,27	ml 1,53 ml 5,98 ml 11,27 ml 5,01	mq 7,80 mq 6,40 mq 53,08 mq 11,37	mq 78,66	ml 1,05 ml 1,05 ml 3,04 ml 1,05 ml 1,05	ml 2,35 ml 2,35 ml 1,35 ml 2,35 ml 2,35	mq 2,47 mq 2,47 mq 4,10 mq 2,47 mq 2,47	mq 13,97	0,178	
BAGNO	ml 2,12	ml 2,28	mq 4,83	mq 4,83	ml 0,86	ml 1,35	mq 1,16	mq 1,16	0,240	
DISIMPEGNO	ml 2,12	ml 1,41	mq 2,99	mq 2,99	/	/	/	/	/	
LETTO	ml 5,81 ml 1,97	ml 3,69 ml 0,30	mq 21,44 mq 0,59	mq 22,03	ml 2,78 ml 1,05	ml 2,35 ml 1,35	mq 6,53 mq 1,42	mq 7,95	0,361	

UNITA' IMMOBILIARE 09 P										
DESTINAZIONE VANO	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI	
	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0,125	
CUCINA	ml 1,97 ml 2,27	ml 0,50 ml 3,69	mq 0,99 mq 8,38	mq 9,36	ml 1,59 ml 1,20	ml 0,60 ml 2,35	mq 0,95 mq 2,82	mq 3,77	0,403	
SOGGIORNO - LETTO	ml 1,98 ml 3,80 ml 1,41 ml 0,30	ml 3,55 ml 6,48 ml 1,73 ml 1,44	mq 7,03 mq 24,62 mq 2,44 mq 0,43	mq 34,52	ml 1,67 ml 2,90	ml 2,35 ml 2,35	mq 3,92 mq 6,82	mq 10,74	0,311	
BAGNO	ml 1,08	ml 1,61	mq 1,74	mq 1,74	/	/	/	/	/	
DISIMPEGNO	ml 0,99	ml 1,61	mq 1,59	mq 1,59	/	/	/	/	/	

UNITA' IMMOBILIARE 09 A										
DESTINAZIONE VANO	DIMENSIONI VANO		SUPERFICIE VANO		DIMENSIONI FINESTRE		SUPERFICIE FINESTRE		RAI	
	A	B	PARZIALE	TOTALE	B	H	PARZIALE	TOTALE	MIN. 0,125	
CUCINA	ml 1,86	ml 4,87	mq 9,06	mq 9,06	ml 1,11	ml 2,35	mq 2,61	mq 2,61	0,288	
SOGGIORNO - LETTO	ml 6,19 ml 5,10	ml 5,01 ml 1,53	mq 31,01 mq 7,80	mq 38,81	ml 0,76 ml 1,54 ml 1,11	ml 2,35 ml 1,35 ml 1,35	mq 1,79 mq 2,08 mq 1,50	mq 5,36	0,138	
BAGNO	ml 1,83	ml 1,54	mq 2,82	mq 2,82	ml 0,40	ml 1,35	mq 0,54	mq 0,54	0,192	
DISIMPEGNO	ml 1,85	ml 1,54	mq 2,85	mq 2,85	/	/	/	/	/	

ELABORATI DI VARIANTE

Si è voluto assegnare agli elaborati del progetto di variante la stessa numerazione data al progetto già autorizzato PDC-27-2016, con la sola aggiunta dell'abbreviazione "VAR", al fine di consentire una verifica immediata di confronto.

Gli elaborati sono:

TAV. 04 VAR – PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA

TAV. 05.1 VAR – PIANTE BLOCCO 1

TAV. 05.1S VAR – PIANTE SOVRAPPOSIZIONE BLOCCO 1

TAV. 05.4 VAR – PIANTE BLOCCO 4

TAV. 05.4S VAR – PIANTE SOVRAPPOSIZIONE BLOCCO 4

TAV. 05.5 VAR – PIANTE BLOCCO 5

TAV. 05.5S VAR – PIANTE SOVRAPPOSIZIONE BLOCCO 5

TAV. 06.1 VAR – PROSPETTI E SEZIONI BLOCCO 1

TAV. 06.4 VAR – PROSPETTI E SEZIONI BLOCCO 4

TAV. 06.5 VAR – PROSPETTI E SEZIONI BLOCCO 5

TAV. 07.1 VAR – DATI EDILIZI BLOCCO 1

TAV. 07.4 VAR – DATI EDILIZI BLOCCO 4

TAV. 07.5 VAR – DATI EDILIZI BLOCCO 5

TAV. 08.1 VAR – DETTAGLIO RECINZIONE BLOCCO 1

TAV. 08.4 VAR – DETTAGLIO RECINZIONE BLOCCO 4

TAV. 08.5 VAR – DETTAGLIO RECINZIONE BLOCCO 5

Molfetta, gennaio 2022

I Progettisti

